

La sélection de l'Opinion

Logement et seniors

SUPPLÉMENT DE « L'OPINION » DATÉ DU 28 SEPTEMBRE 2022 - NE PEUT ÊTRE VENDU SÉPARÉMENT

Comment bien vieillir dans les territoires ?

Dis-moi où tu vieilliras, je te dirai comment tu vieilliras. Un phénomène démographique pourrait exacerber comme jamais les différences et les inégalités entre les territoires. « Le risque est de voir émerger une vieillesse à deux vitesses selon que l'on sera riche ou pauvre », alerte Laure de la Bretèche, directrice des politiques sociales de la Caisse des Dépôts et Consignations, bras armé de l'Etat pour lutter contre les fractures sociales et territoriales. Près de 11% des seniors ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, « et cette proportion augmente avec l'âge », rappelle l'universitaire Michel Borgetto, spécialiste des politiques sociales. Le baromètre de l'isolement des Petits Frères des Pauvres évalue à 530 000 le nombre de seniors en situation de « mort sociale » et à 6,5 millions ceux qui « ressentent de la solitude ».

Réconciliation. Clairement, de nouveaux risques systémiques ont surgi avec l'arrivée à la retraite de la génération des baby-boomers de l'après-guerre - ces 22 millions de « beaux bébés » nés entre 1945 et 1973 que le général de Gaulle avait appelé de ses vœux au lendemain de la capitulation

« Il ne faut plus considérer les seniors comme un groupe ou une charge, mais travailler à l'organisation de cette société du proche qui a gagné depuis la pandémie, car elle rend possible les solidarités »

de l'Allemagne. En 2040, selon l'Insee, la population aura crû de 7,7%, mais les plus de 65 ans, eux, auront grossi de 45% (de 13 à 18 millions) et les plus de 80 ans, de 72% (de 4 à 6,9 millions) ! Les experts s'inquiètent de la hausse brutale de la tranche des 75-85 ans, celle des seniors autonomes mais fragiles, et des plus de 85 ans, concernés par la dépendance physique et mentale. Entre « l'auguste vieillard » de Victor Hugo et les « vieux » de Jacques Brel », a prévenu Didier-Rolland Tabuteau, vice-président du Conseil d'Etat, en ouverture d'un colloque consacré à la question, notre société est mise au défi de réconcilier les différentes expériences du vieillissement.

A l'évidence, cela passe par une réflexion territoriale. « On devra mettre en œuvre une politique du cousu main, éviter la formation des ghettos de personnes âgées et les inclure dans la vie sociale et économique, explique Emmanuel Vigneron, géographe de la santé et de l'aménagement sanitaire. Cette politique sera un puissant vecteur de cohésion républicaine : on s'apercevra alors combien les grands-parents peuvent être nos nourriciers du cœur. » Une idée que le sociologue Jean Viard, directeur de recherche au CNRS et au Cevipof, reprend à son compte : « Il ne faut plus considérer

les seniors comme un groupe ou une charge, mais travailler à l'organisation de cette société du proche qui a gagné depuis la pandémie, car elle rend possible les solidarités ».

Trois grands scénarios territoriaux s'esquissent déjà. Les zones les plus impactées seront probablement les grandes métropoles. Encore relativement faible, la proportion des seniors devrait y croître fortement, en commençant par les périphéries, où se sont entassés les couples de baby-boomers. Deuxième cas de figure, les littoraux atlantique et méditerranéen. Plébiscités par les retraités ces dernières années, la mer et le soleil continueront à les attirer, au détriment des jeunes actifs, repoussés dans les terres par la flambée de l'immobilier. Enfin, les espaces ruraux, dont la désertification a provoqué le vieillissement prématuré. Cette tendance va se poursuivre, mais pourrait souffrir d'exceptions, comme l'illustre le cas d'Espelette (2 000 habitants), dans les Pyrénées-Atlantiques, que l'arrivée d'une vague de jeunes couples a soudainement rajeuni.

Patchwork. C'est la preuve « qu'il n'y a aucune fatalité », affirme le professeur Gérard-François Dumont, directeur de la revue *Population & Avenir*, « car le vieillissement est la résultante de causes multiples. Certains départements ruraux ressemblent à un patchwork. Dans la Creuse (27% de seniors), la commune de Faux La Montagne, pourtant loin des réseaux de communication, a su prendre des mesures d'attractivité qui fonctionnent. L'Aveyron (même problématique), a élaboré une politique d'accueil des médecins qui a permis de maintenir une offre médicale malgré les départs à la retraite ».



SIPA PRESS

Dans les grandes métropoles, la proportion des seniors, encore relativement faible, devrait croître fortement, en commençant par les périphéries, où se sont entassés les couples de baby-boomers.

Encore faut-il agir. Les Français font « semblant de ne pas s'apercevoir » de leur vieillissement, se désolent l'économiste Maxime Sbaihi, qui liste les conséquences de ce déni dans son essai *Le grand vieillissement* (Editions de l'Observatoire). Avis partagé par la philosophe Gabrielle Halpern, auteur d'une note pour la Fondation Jean Jaurès sur les maisons de retraite du futur qui se nourrit de ses travaux sur

le concept de l'hybridation : « On parle de transition numérique, écologique, mais pas de transition démographique. C'est le véritable angle mort des politiques publiques, alors que cette transition peut pourtant entrer en contradiction avec les deux précédentes. La transition démographique doit conduire à se réinterroger à 360° ».

Dès lors, le chantier devient colossal. Il faut adapter les logements pri-

vés, multiplier les résidences collectives pour toutes les bourses et réinventer l'Ehpad, réaménager les aires urbaines et connecter les campagnes, recruter une armée de professionnels des services. Emmanuel Macron a inscrit la « société du bien vieillir » à la feuille de route de son Conseil national de la Refondation. Place maintenant aux actes.

Mériadec Raffray

Un nouveau « chez moi » pour les aînés

POUR LES FAMILLES DÉMUNIES face à la dépendance, l'Ehpad apparaît comme l'ultime recours. En moyenne, on entre dans ce type d'établissements à l'âge de 87 ans, pour des séjours qui durent deux ans et demi. Or, la pandémie a pointé les limites de ce modèle français des maisons de retraite médicalisées exporté en Europe par des acteurs privés tels Korian, Orpéa ou DomusVi. Leurs architectures fermées, avec des espaces privatifs, cédant le pas aux lieux collectifs, favorisent les épidémies. Le personnel manque, rebuté par les conditions de travail et les faibles salaires. Sans parler des dérapages dénoncés dans le livre-enquête *Les fossoyeurs* (Fayard), du journaliste Victor Castanet. Il est urgent, enfin, de rénover le parc, dont un tiers date de la fin des années quatre-vingt-dix (7 500 établissements qui accueillent 611 000 pensionnaires).

« En changeant le regard que l'on porte sur les Ehpad, on restaure la qualité de vie des résidents comme des soignants », assure Fany Cérèse, docteur en architecture, cofondatrice de l'Atelier AA, membre du Laboratoire des solutions de demain de la Caisse nationale de Solidarité

pour l'Autonomie (CNSA). Cet établissement du futur existe déjà. Il est à la fois davantage médicalisé et transformé en « vrai lieu de vie ». Philippe Cervantes, fondateur associé du groupe d'architectes A+, spécialisé dans la santé, résume ses spécificités : « des chambres plus vastes, où les éléments de médicalisation sont dissimulés, une décoration et un éclairage traités comme à la maison, des surfaces périphériques pour accueillir des services ».

« **Virage domiciliaire** ». Ces nouveaux établissements ont vocation à rejoindre les cœurs de ville, où ils deviendront des plateformes interactives et des centres ressource. Et les points d'appui du fameux « virage domiciliaire », la nouvelle stratégie publique d'accueil de seniors, en phase avec le souhait de la grande majorité des Français : vieillir chez eux.

Pour cela, leur domicile doit être adapté. Chaque année, 10 000 seniors décèdent après une mauvaise chute survenue dans leur logement. Les parades sont pourtant bien connues : sécuriser et faciliter la vie quotidienne en remplaçant les baignoires par des douches ou en mettant en œuvre les ressources de la do-

motique et d'Internet. Le champ des possibles ne fait que s'ouvrir. Bientôt, les systèmes de télésurveillance prédiront les chutes en analysant les anomalies des comportements.

C'est le chantier du siècle. Or, beaucoup de Français n'en ont pas les moyens. Selon le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), 4,5 millions de logements privés sont occupés par des personnes dont les revenus sont inférieurs au plafond des aides publiques. Les résidents du parc HLM ne sont pas mieux lotis. 60% des immeubles ne sont pas dotés d'ascenseur par exemple.

Expérimentations. Les seniors les plus aisés iront vers les résidences privées intégrant une palette de services : ménage, blanchisserie, restauration, déplacements ou conciergerie - à l'exception des soins, qui nécessitent une habilitation. 96 000 sont locataires ou propriétaires d'un appartement dans le millier de résidences services seniors (RSS) localisées plutôt dans les grandes agglomérations. Domitys, Senioriales ou Jardin d'Arcadie, leurs opérateurs, travaillent à démocratiser leur accès.

Pour la classe moyenne, il existe les « résidences autonomie ». On en compte 2 300 où logent 120 000 seniors. À but non lucratif, elles sont gérées par des opérateurs publics ou associatifs qui fournissent un panier de service légal ; le leader, Arparvie, opérateur de la CDC, accueille 20% de personnes sans revenus. Ici et là, fleurissent des déclinaisons expérimentales. On les nomme résidences intergénérationnelles, co-locations, béguinage, accueil familial onéreux. Sont à la manœuvre des organismes sociaux et publics, en partenariat avec de grands promoteurs comme Nexity ou Eiffage, ainsi que des nouveaux entrepreneurs. L'accueil familial a donné naissance au groupe normand « Cette Famille » en 2016, qui s'est diversifié. Les foncières France Béguinage, dans le Sud, et Béguinage Solidaire, dans l'Ouest, développent ces projets s'inspirant de ces communautés de femmes nées au XIII^e siècle. Ce segment, dont l'enjeu est l'accélération de la montée en puissance, illustre tout un pan de ce « nouveau modèle français » de croissance, pour reprendre le titre de l'essai de David Djaïz (Allary Edition, 2021).

M.R.

« Le logement, un lieu de convergence des transitions énergétique et démographique »

UNE GRANDE PARTIE des personnes âgées souhaitant finir leurs vieux jours à domicile plutôt que dans des établissements spécialisés, les pouvoirs publics, lesquels semblent avoir pris le problème à bras-le-corps, ainsi que les professionnels du secteur de la « silver economy », s'organisent pour répondre à la demande, affirme **DOMINIQUE BOULBÈS**, le président du groupe Indépendance Royale, leader français du secteur, et auteur de nombreux ouvrages sur le vieillissement.

Il est urgent d'adapter le logement au vieillissement de la population. Mais de quels logements parle-t-on ?

Il faut commencer par bien cerner le problème. 92% des seniors ne seront jamais dé-

« On ne peut que se féliciter de la rupture avec le « tout collectif » qui fut longtemps la marque des politiques publiques françaises. Cette stratégie n'a pas eu les effets escomptés, puisqu'il existe un déficit d'hébergements collectifs pour les seniors, et que cette solution pâtit désormais, à tort ou à raison, d'une mauvaise réputation »

pendants parce qu'ils seront morts avant d'être touchés par ce syndrome du vieillissement. Tout le monde évoque la difficulté de loger les seniors en situation de dépendance. Mais on ne parle ici que de 8% des plus de 60 ans, c'est-à-dire des 1,4 millions de bénéficiaires de « l'Allocation personnalisée d'autonomie » (APA). Plus précisément, le phénomène de la dépendance devient réellement significatif au-delà de 75 ans et, surtout, de 85 ans. Il touche essentiellement les quelque 750 000 seniors qui résident déjà dans des Ehpad et des établissements assimilés. Donc, à la question où vieilliront les papy boomers, demain ? Je réponds : chez eux, pour la très grande majorité d'entre eux. Par conséquent, ce sont les logements privés qu'il faut aménager d'urgence pour anticiper le vieillissement de la population et prévenir ses syndromes.

92%, c'est peu ou prou la proportion de Français qui, selon de nombreuses enquêtes d'opinion, disent vouloir vieillir chez eux...

Cela semble logique quand on s'intéresse à l'état d'esprit de la génération des « papy boomers ». Vieillir à domicile est cohérent avec leur philosophie hédoniste. Ils ont grandi dans l'esprit de mai 1968. Ils ont été nourris par l'idéal de liberté et d'épanouissement individuel. Ils sont bien moins enclins que leurs parents à accepter, sauf bien sûr à y être contraints, de vieillir dans des structures collectives qui entraveraient l'autonomie qu'ils se sont efforcés de conquérir pendant toute leur vie d'actif. Ce sentiment est particulièrement prononcé chez les femmes, qui ont conquis la liberté de travailler et leur indépendance financière. Quitter son « chez soi » pour une structure collective signifie pour elles renoncer à leur liberté. D'ailleurs, c'est une réalité que l'Etat a intégrée avec le fameux « virage domiciliaire » des politiques publiques, qui est un mouvement en deux temps. Le premier a débuté avec le plan initié par Jean-Louis Borloo, lorsque ce dernier, alors ministre de l'Emploi, du Travail et de la Cohésion sociale, avait lancé en 2005 son grand plan de développement des services à la personne. Le second, très récent, se matérialise par le mot d'ordre suivant : il faut adapter les logements au vieillissement. On ne peut que se féliciter de la rupture avec le « tout collectif » qui fut longtemps la marque des politiques publiques françaises. Cette stratégie n'a pas eu les effets escomptés, puisqu'il existe un déficit d'hébergements collectifs pour les seniors, et que cette solution pâtit désormais, à tort ou à raison, d'une mauvaise réputation. L'image des maisons de retraite a été ternie par



Dominique Boulbès, président du groupe Indépendance Royale, leader français du secteur, et auteur de nombreux ouvrages sur le vieillissement.

le confinement de 2020, qui a mis en lumière les conditions de vie parfois difficiles des résidents et le dénuement des professionnels qui y travaillaient, puis par le scandale Orpéa révélé par le livre Les Fossoyeurs. Nous voici donc revenus, en France, à une stratégie de soutien au logement des personnes âgées dans le parc

privé ou apparenté, à l'instar du choix fait il y a longtemps dans de nombreux pays anglosaxons, plus individualistes, mais aussi par l'Italie. Il faut s'en féliciter.

Combien de logements privés devront être adaptés ?

Les chiffres sont flous car les études font défaut. On sait seulement que la proportion de logements adaptés est faible. Une étude de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) évoque le chiffre de 6%. La tâche à accomplir est donc

« Le principal problème du vieillissement à domicile est l'isolement physique et/ou psychologique des personnes »

considérable puisque l'accroissement de la population dans les prochaines années se fera par l'augmentation des plus de 70 ans. De 10 millions aujourd'hui, ils passeront à 16 millions dans les trente prochaines années.

Concrètement, par où faut-il commencer ? Quels sont les travaux prioritaires ?

La priorité est de sécuriser le domicile des personnes âgées. Il faut par exemple remplacer les baignoires par des douches dans les salles de bains, installer des monte-escaliers et des rampes de maintien. Il faut aussi automatiser les tâches de la vie quotidienne en recourant au numérique et à la domotique : des volets roulants électriques, une commande centralisée pour régler le chauffage. En outre, le numérique permet aux seniors de communiquer avec l'extérieur. C'est crucial car le principal problème du vieillissement à domicile est l'isolement physique et/ou psychologique des personnes âgées. Je pense notamment aux solutions de télésurveillance, de téléassistance, de télémedecine, de vidéoconférence.

Les politiques publiques reflètent-elles ce virage stratégique voulu par l'Etat ?

Je crois que c'est le cas désormais. L'impulsion décisive a été envoyée par le groupe Action Logement. L'ex 1% Logement des employeurs a montré la voie pour massifier ce chantier en mettant en place, entre 2020 et 2021, une aide permettant aux plus âgés de remplacer leur baignoire par une douche. Simple, lisible, son efficacité a été immédiate. Plusieurs dizaines de milliers de personnes en ont bénéficié. Ce test grandeur nature a inspiré le projet « MaPrimAdapt » dévoilé par la Première ministre Elisabeth Borne en juillet dans son discours de politique générale à l'Assemblée nationale. Il serait géré par l'agence nationale de l'habitat (Anah) pour le compte du ministère du Logement. Ce dispositif d'aide financière à l'aménagement du domicile serait inspiré par « MaPri-

mRenov », un guichet unique pour financer les travaux d'amélioration énergétique qui rencontre un grand succès. Le signal est fort : comme pour l'environnement et le réchauffement climatique, l'Etat entend accompagner la transition du logement dans sa phase de muta-

« L'autonomie à domicile des seniors, en particulier les moins aisés, devient aussi conditionnée par leur capacité à chauffer leur habitation. Le logement témoigne de la principale mutation de la société française »

tion globale pour faire face au vieillissement de la population. « MaPrimAdapt », qui remplacera toutes les aides existantes, serait réservée aux personnes de plus de 70 ans dont les revenus ne dépassent pas 20 000 euros par an. Son enveloppe devrait permettre d'aménager environ 40 000 logements.

Parmi les freins à l'aménagement des logements, certains évoquent l'aspect stigmatisant des travaux en question...

Je pense en effet qu'il ne faut pas médicaliser la démarche auprès des sexagénaires qui sont en forme. Il n'est pas forcément nécessaire, par exemple, de casser les murs de leur salle de bains pour agrandir la porte de cette pièce en vue du jour où ils seraient amenés à se déplacer en fauteuil roulant. Pourquoi, aussi, réaménager de fond en comble des appartements desservis uniquement par un escalier ? Le moment venu, il est plus simple de déménager. Et pourquoi créer des salles de bains aux rez-de-chaussée quand il suffit d'installer un monte-escalier ? Tous ces travaux peuvent être onéreux, et les gens n'ont pas envie que l'on change leurs repères de vie ; on les comprend, c'est beaucoup plus traumatisant que l'on imagine. Si la démarche est poussée trop loin, elle n'est plus réversible, ce qui peut causer un problème pour reconvertir le logement après le départ de son occupant. En procédant par étapes, on évite tous ces pièges, à commencer par l'écueil de la stigmatisation. On ouvre alors la voie à la massification, seule solution pour répondre à l'enjeu majeur de la prévention des risques liés à la perte d'autonomie. Trop souvent, actuellement, les seniors sollicitent les professionnels après un accident domestique. En contrepartie, bien sûr, ces derniers doivent être irréprochables sur la qualité du service rendu.

Pourquoi la qualité est-elle un point clé ?

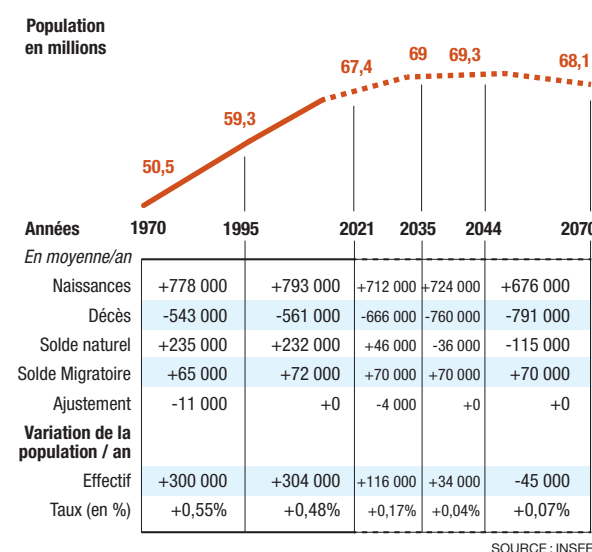
Lorsque « MaPrimRenov » a été lancée, certains installateurs sans scrupule et sans qualification se sont rués sur ce marché, voulant profiter de l'aubaine. Il en est né une suspicion qui a rejailli sur toute la profession. Sur le segment de l'adaptation du logement, peu de prestataires maîtrisent vraiment tous les aspects des équipements et des travaux à réaliser. Les compétences sont éparpillées entre les différents corps de métiers sollicités. Pour qu'ils se mettent rapidement en ordre de bataille, quelques pionniers du secteur, dont la société que je préside, Indépendance Royale, viennent de créer le Syndicat des professionnels du logement des seniors - le SPLS - présidé par Marc Chaponic, le dirigeant de Lergon'home. Cette organisation compte déjà une centaine de membres. Affilié à la Fédération Française du Bâtiment, le SPLS va s'efforcer d'unifier par le haut cette industrie naissante en diffusant les bonnes pratiques et les normes.

Pour rester dans son logement, encore faut-il pouvoir chauffer celui-ci. Or, les factures d'électricité et de gaz flambent...

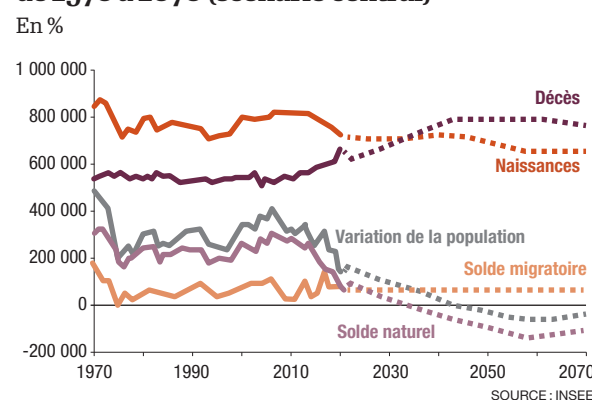
A l'évidence, l'autonomie à domicile des seniors, en particulier les moins aisés, devient aussi conditionnée par leur capacité à chauffer leur habitation. Le logement témoigne de la principale mutation de la société française. Il est un lieu de convergence des transitions énergétique et démographique.

Interview Mériadecc Raffray

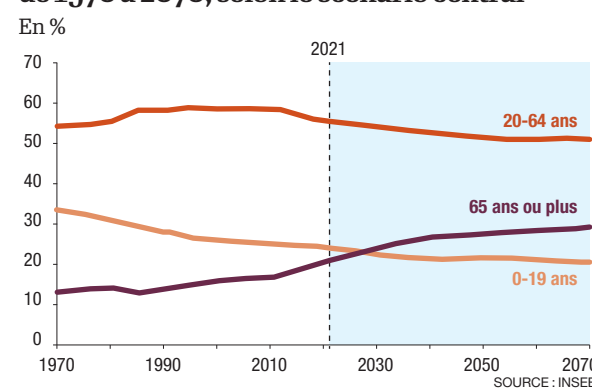
Evolution de la population de 1970 à 2070 (scénario central)



Naissances, décès et solde migratoire de 1970 à 2070 (scénario central)



Structure par âge de la population en France de 1970 à 2070, selon le scénario central



Un habitat adapté aux seniors et durable : faisable ou illusoire ?

APRÈS LA CANICULE HISTORIQUE qui a frappé le pays, notamment au nord de la Loire, de nombreux propriétaires seniors pourraient être tentés de climatiser leur intérieur. C'est un confort légitime dont disposent d'ailleurs les meilleurs programmes collectifs neufs du privé, qui recourent aux solutions dites passives, énergétiquement neutres. A la conception, les architectes ont joué sur la forme et l'orientation des bâtiments, prévu des appartements traversants avec balcons, l'installation de protections solaires (brise-soleil orientables), de brasseurs d'air, de puits climatiques, d'îlots de fraîcheur végétalisés, etc. Pour les plus innovants, leurs effets s'additionnent à l'utilisation de matériaux bioclimatiques ou aux techniques de sur-isolation, donnant ainsi corps à cette nouvelle génération de « bâtiments passifs » réputés peu sensibles aux variations de température. En cas de coup dur, leurs résidents peuvent quand même compter sur les boucles d'eau qui traversent les logements, reliées à un système centralisé de production de chaleur et parfois de froid. Les plus vertueux, précise même la Fédération des services énergie environnement (Fedene), qui regroupe les professionnels du secteur, fonctionnent avec au moins 50% d'énergie renouvelable, de manière à contrebalancer les hausses des consommations induites par les suréquipements.

« **Passoires thermiques** ». Ascenseurs, chemins lumineux, détecteurs de chute, volets roulants électriques connectés, téléassistance, télésurveillance, climatisations actives... La sobriété énergétique peut apparaître comme un slogan très éloigné de leur quotidien aux yeux des personnes âgées dans l'obligation d'adapter leurs logements, où ils passent en moyenne plus de temps que les actifs. Le pire scénario est lorsque les bâtiments sont catalogués « passoires thermiques » (étiquetés F et G). L'Observatoire national de la rénovation énergétique en dénombre 5,2 millions, ce qui représente 17% du parc des résidences principales.

Une question de plus en plus cruciale depuis que le prix de l'énergie flambe. Car le poste le plus onéreux, tant à l'installation qu'à l'usage, demeure la production de chaud et de froid. Que faire, alors, pour les milliers de maisons

équipées d'une chaudière au fioul ou au gaz ? Si l'installation est vétuste, les professionnels recommandent leur remplacement par une pompe à chaleur. Ce système fournit a minima du chauffage - et même de l'eau chaude - mais aussi de la climatisation lorsque les modèles sont réversibles. Il peut être plus économique de l'envisager en appoint lorsque l'équipement existant est récent. La pompe à chaleur, dont le rendement est beaucoup plus performant que les chaudières classiques, se fournit en calories soit dans l'air ambiant, pour les modèles air-air et air-eau, soit dans l'eau ou dans le sol, pour les systèmes eau-eau. Très puissants, ces derniers sont aussi les plus contraignants.

Dans les immeubles des grandes villes, qu'ils soient dotés d'une chaudière collective ou que les appartements en copropriété possèdent leur propre chauffage individuel au gaz, le risque est de voir se multiplier, sur les façades extérieures, les climatiseurs bon marché made in China qui créeront autant d'îlots de chaleur durant les périodes estivales, alertent les professionnels. Pour le chauffage, la solution individuelle est d'opter pour des radiateurs électriques performants, à inertie et rayonnant grâce à leur cœur de chauffe

en fonte, ou alors pour des chaudières individuelles électriques. A moins, bien sûr, de pouvoir envisager un raccordement de l'immeuble à des réseaux de chaud et de froid (encore rares).

Les groupes Coriance, Dalkia et Idex, et des sociétés d'économie mixte, comme à Chambéry, Montpellier ou Metz, opèrent ce type de réseaux collectifs. Idéalement, ils fonctionnent avec plusieurs sources d'énergie : une pompe à chaleur géothermique, qui plonge dans le sol, un lac ou la mer, une chaudière à biomasse (consommant du bois ou des déchets urbains), une chaudière classique à gaz ou au fioul ou encore de la chaleur de récupération. Les réseaux multi-énergie, qui se prêtent bien à des modernisations dans le temps, semblent promis à un bel essor. Spécialiste du financement de ces infrastructures complexes, la Banque des Territoires (groupe CDC) est le partenaire de l'ambitieux projet de l'Eurométropole de Strasbourg. Objectif : capter l'énorme chaleur produite par l'aciérie allemande BSW, de l'autre côté du Rhin, qui s'évapore dans l'atmosphère, pour la rediffuser dans toute l'agglomération.

Mériadec Raffray



Les « bâtiments passifs » de nouvelle génération sont réputés peu sensibles aux variations de température.

La mobilité des personnes âgées, angle mort des politiques publiques

LUC CARVONAS, co-président de la commission sociale de l'Association des maires de France, est formel : « Je ne connais pas un seul de mes homologues qui n'ait pas mis en place, à l'usage des seniors, des services de navettes ou de covoiturage pour leur permettre d'honorer leurs rendez-vous médicaux ou d'accéder aux programmations culturelles de leur ville ». Nonobstant la mobilisation des élus de terrain, la mobilité des seniors demeure encore « un énorme impensé des politiques publiques de transport », affirme pour sa part Eric Charreyron, sociologue et directeur prospective, mode de vie et mobilité dans les territoires au sein de Keolis. Dans les grandes métropoles, l'offre est surabondante mais inadaptée. A la campagne, elle est absente, condamnant les usagers à utiliser leur voiture si toutefois c'est encore possible pour eux. Selon l'Enquête nationale Transports et Déplacement de 2019, la part majoritaire des plus de 75 ans utilisant leur voiture progresse (56%), tandis que celle des marcheurs (37%) et des adeptes des transports en commun (5%) recule.

La SNCF pionnière. Etonnant ? Au printemps 2021, un sondage mené par Transdev révélait que la moitié des seniors seulement avaient l'intention de reprendre les transports en commun. Cette population, pourtant appelée à croître, semble rebutée par « l'expérience anxieuse » dans les bus, métros et trains de banlieue, résumant les experts. Les raisons avancées sont multiples : cadencement insuffisant aux heures creuses et promiscuité forcée aux heures de pointe ; manque de places assises et air étouffant, l'été, faute de climatisation systématique, infrastructures inadaptées, interlocuteurs en voie de disparition ; il faut souvent monter et descendre des escaliers, se servir d'outils numériques complexes, se fier à une signalétique illisible. Beaucoup regrettent d'ailleurs l'abandon par les gares SNCF des grands panneaux d'affichage au profit des

écrans plats aux trop petits caractères. C'est vrai aussi pour la signalétique aux abris de certaines grandes villes.

Le vote de la loi d'orientation sur les mobilités, dite LOM, fin 2019, qui ambitionne de « rendre le transport du quotidien plus facile, moins coûteux et plus propre », a cependant mis sous pression les opérateurs. D'autant « que de plus en plus d'élus se font les relais des critiques exprimées par les seniors », confie une bonne source. Grâce aux partenariats noués avec les associations, les cahiers des charges des collectivités évoluent. Les opérateurs les plus matures, à l'instar de la SNCF, l'un des pionniers en la matière, sont ceux qui ont créé des directions de l'accessibilité au profit des personnes en situation de han-



Dans les grandes métropoles, l'offre de transports est surabondante mais inadaptée.

dicap, confrontées exactement aux mêmes problèmes que les seniors. Des sociétés de transport en commun lancent des formations à la conduite apaisée pour leurs chauffeurs de bus. Dans les zones rurales, des startups de covoiturage se créent pour gérer les trajets domicile-travail. Mais rares sont celles qui, comme « Ma Course SNCF », entendent faciliter « le quotidien des jeunes, des sans permis et des seniors ». Testé sur cinq communes entre Le Mans et Tours de février 2021 à juillet 2022, ce service a généré 700 comptes. Il sera dupliqué dans d'autres territoires à la demande, déclare la SNCF.

Le géant du rail a imaginé cette solution pour prolonger ses billets de train. Objectif atteint puisque son offre « gare » représente plus de 40% des achats ; les trois autres options sont : « commerces et services », « loisirs », « scolaires ». Déroulant sa stratégie expérimentale de reconquête des clients dans les zones rurales, ses ingénieurs construisent les pans de deux alternatives innovantes à la voiture individuelle. Pour remplacer les TER vides et coûteux à exploiter, ils ont esquissé un nouveau concept de train léger : l'autorail Draisy. Destinée aux lignes d'une centaine de km, capable d'emporter 80 voyageurs dont 30 assis, la machine effectuera des arrêts à la carte. Grâce à sa batterie électrique, son impact environnemental sera réduit. Premiers tests en 2025. Plus révolutionnaire, un second projet vise à exploiter les petites lignes de 10 à 30 km qui ont été fermées faute de trafic. Il s'agit de la navette ultra légère 9 places « Flexy ». Entièrement autonome, elle pourra quitter les rails pour emprunter la route et effectuer des tournées de ramassage. En partenariat avec le constructeur automobile Stellantis, la SNCF teste actuellement les différentes briques du futur système de conduite autonome sur l'ancienne ligne Nantes-Doulon-Carquefou. Un site unique en France.

M.R.

Le défi de la mobilisation des financements

« UNE LOI "GRAND AGE" EST URGENTE pour flécher les moyens spécifiques tant attendus vers la dépendance », insiste le sénateur (LR) de la Loire Bernard Bonne, coauteur en 2021 du rapport « Bien vieillir chez soi, c'est possible aussi ». L'idée est également défendue dans les rangs de la majorité. Après l'avoir annoncé en 2018, le gouvernement a enterré en 2021 ce projet qui devait parachever la création de la branche « autonomie » de la Sécu (34 milliards de budget en 2022), dont le périmètre et le financement demeurent pour moins flous. Depuis la crise sanitaire, le gouvernement pare au plus pressé en insérant des mesures dans la loi de financement de la sécurité sociale.

Selon son entourage, le nouveau ministre des Solidarités de l'Autonomie et des Personnes Handicapées, Jean-Christophe Combe, devrait appliquer la même méthode pour mettre en œuvre la « société du bien-vieillir » inscrite à la feuille de route du Conseil national de la refondation d'Emmanuel Macron. « Aucune solution pérenne n'est à ce jour envisagée », s'inquiétait France Assureurs dans son livre blanc publié fin 2021. 2,3 milliards d'euros supplémentaires ont été promis d'ici 2024 pour la branche autonomie de la Sécu, alors que le rapport « Grand Age et Autonomie » de 2019, de Dominique Libault, ancien directeur de la Sécu, qui fait autorité, estime l'effort nécessaire à 6,3 milliards d'euros. C'est « une fourchette basse », pense aujourd'hui des experts comme Marc Bourquin, de la Fédération hospitalière de France. Quel sera l'équilibre financier des Ehpad surmédicalisés du futur ? Qui paiera l'échelon de coordination des intervenants dans les départements, inexistant à ce jour car non financé ?

Déficits. La facture globale atteint déjà 30 milliards d'euros par an : 12 milliards pour la santé, 10,7 milliards pour la dépendance (soutien humain et technique, adaptation des

Assureurs et mutualistes mettent sur la table une disposition à fort effet de levier. Ils plaident pour la systématisation, à l'âge de 42 ans, de la garantie dépendance dans les contrats complémentaires santé

logements), 7 milliards pour l'hébergement en établissement. Une note réglée à 21% par les ménages. Pour limiter le recours à l'impôt, Dominique Libault suggérait de pérenniser la Contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS, 0,5% sur les revenus) au terme du remboursement de la dette sociale logée dans la Cades, en 2024. Entre-temps, la crise sanitaire a creusé les déficits... Les assureurs et les mutualistes mettent sur la table une disposition à fort effet de levier. Ils plaident pour la systématisation, à l'âge de 42 ans, de la garantie dépendance dans les contrats complémentaires santé. En contrepartie d'une dizaine d'euros supplémentaires de cotisation, chacun pourrait toucher une rente mensuelle de 300 à 500 euros.

Une autre piste existe du côté des marchés. Selon les spécialistes de l'immobilier des seniors, un assouplissement des normes et des agréments amplifierait l'appétence des investisseurs institutionnels pour cette niche dont ils ont redécouvert le fort potentiel, peu sensible à la remontée des taux, en adéquation avec les critères éthiques de la RSE. A partir de 2010, de grands acteurs comme Icade Santé, Primonial REIM ou des compagnies d'assurance comme MACSF ont monté des fonds pour investir dans l'immobilier de santé (Ehpad, résidences de suite, cliniques). Depuis 2019, tous s'intéressent au segment du résidentiel seniors. Christian de Kerangal, directeur général de l'Institut de l'Épargne immobilière et foncière (IEIF), confie : « les investisseurs institutionnels peuvent être des alliés d'un mouvement de fond pour innover au bénéfice des seniors. La prochaine étape pourrait être le développement de fonds immobiliers estampillés seniors ».

M.R.

« Ces questions doivent être portées par le bloc communal »

LUC CARVOUNAS est le maire (PS) d'Alfortville, co-président de la commission sociale de l'Association des Maires de France (AMF), et président de l'Union nationale des Centres communaux d'action sociale (UNCASS).

Les maires ont-ils pris en compte l'urgence d'adapter la ville au vieillissement ?

L'année dernière, au congrès des maires, les deux plus vieilles associations d'édiles, l'UNCASS et l'AMF, ont porté ensemble un livre blanc sur l'autonomie et le grand âge, dont l'objectif était de tirer la sonnette d'alarme. Dans les territoires, chacun appréhende la question sous son prisme, avec ses moyens. Il va falloir qu'on aille bien au-delà de ce qu'on a déjà fait, à commencer par la loi portée par Laurence Rossignol sous le mandat de François Hollande, et renforcée depuis, qui oblige les promoteurs à construire des logements résilients permettant de par la manière dont ils sont conçus ainsi que les équipements utilisés, d'y accueillir aussi bien une famille avec des jeunes enfants qu'un couple de seniors. Il est clair que les 35 milliards d'euros alloués à la cinquième branche de la Sécurité Sociale ne seront pas suffisants pour traiter la question du vieillissement.

Pour les maires, quel est le défi majeur ?

Le logement, bien sûr. Il faut se préparer aujourd'hui à la question du « quatrième âge » (NDLR : les plus de 75 ans), qui est le vrai enjeu du vieillissement. Pour cela, nous avons besoin d'une politique publique extrêmement forte. Cette ambition se heurte à tous ceux, à droite et à gauche, qui vilipendent les maires bétonneurs. Face à l'hystérisation du débat, il faut faire œuvre de pédagogie. Quant à Alfortville, la ville dont je suis maire, je sors une résidence services de 85 logements pour les seniors, cela se passe très bien. Si ce sont des logements neufs pour tous, c'est plus compliqué, alors qu'il en manque partout en France. Je vous affirme que la grande majorité des maires bâtisseurs privilégient l'excellence. Ils sélectionnent des matériaux éco-labellisés, apportent de la nature en ville. L'autre grand défi est de faire évoluer le modèle d'accueil des personnes âgées. Construire des Ehpad ne nous semble plus la meilleure des solutions. Les innovations fleurissent. À Alfortville, j'ai lancé une étude sur la faisabilité de transfor-

mer des studios en résidence autonomes pour des seniors dépendants.

Quel est le pouvoir du maire sur ce dossier ?

Celui de faire de la politique, d'anticiper les besoins futurs. Sans sa volonté et celle de son conseil municipal, rien ne peut se faire. Concrètement, il doit encourager les promoteurs à construire davantage de résidences services seniors, dont la part est encore beaucoup trop faible dans les programmes neufs. C'est ce que je fais dans ma commune, qui inaugurera en 2025 le premier village senior d'Europe sur un terrain de 25 000 m² d'anciennes friches industrielles polluées de la SNCF, dont 15 000 m² seront remis en pleine terre. Il comprendra 250 logements adossés à une gamme de services pour toutes les bourses.

Les acteurs sont nombreux.

Quelle est la bonne méthode ?

Tout le monde doit se mettre autour d'une table, confronter ses méthodes et dupliquer celles qui fonctionnent. Mais en France, nous nous heurtons au saucissonnage des responsabilités. Chacun est dans son silo. On a mis fin au non-cumul des mandats des élus. Très bien. Mais on n'a pas réglé les frictions entre le pouvoir cen-

tral et les administrations territoriales... Si on n'y remédie pas, il y aura toujours des trous dans la raquette. Les ministres multiplient les messages d'alerte sur la question du vieillissement, mais quels sont ceux qui m'invitent à leurs tables rondes ? Je me bats politiquement pour que ces questions soient portées par le bloc communal, au plus près des réalités que vivent nos concitoyens. Un nouveau projet de loi de décentralisation est annoncé. Nous déposerons à cette occasion une série d'amendements qui viseront à renforcer le pouvoir des maires sur ces questions.

Transition climatique, contraintes écologiques, vieillissement... A quoi ressemblera la ville demain ?

Dans ma commune, j'ai lancé le grand chantier de la « démobilité ». L'objectif est que les habitants puissent tout faire à pied, y compris ceux qui vieillissent. Pour moi, c'est cela, l'égalité. L'important est d'expliquer aux électeurs le sens des projets mis en œuvre pour anticiper leurs besoins de demain, et dans quelle direction on conduit la ville dont ils nous ont confié la gestion. Des commerces, du service, des logements et de la nature pour tous, voilà ce que sera la ville de demain.

Interview Mériadec Raffray



Luc Carvounas, maire socialiste d'Alfortville, dans le Val-de-Marne.

La ville du quart d'heure, nouvel eldorado de la « silver économie »

COMMENT RÉINVENTER L'EAU CHAUDE, ironisent ses détracteurs. Coqueluche des maires des grandes capitales et des élites métropolitaines, l'universitaire franco-colombien Carlos Moreno, professeur associé à l'institut d'administration des entreprises de Paris-Sorbonne, est le dépositaire du concept « La ville du quart d'heure », qui entend dépeupler le modèle abouti de la ville européenne. Des cités historiquement organisées en quartiers, avec leurs places arborées, leurs marchés périodiques, leurs commerces et services de proximité. Aujourd'hui, les partisans de Moreno célèbrent la démobilité et l'écologie, le télétravail et le vivre-ensemble. Mais derrière ces mots nouveaux, on sent poindre un retour aux fondamentaux.

Un rêve toujours utopique pour de nombreux urbanistes et architectes qui s'efforcent de réconcilier les centres avec leurs périphéries, mais qui fait sens chez tous ceux qui réfléchissent aux conditions du maintien, le plus longtemps possible, des seniors citoyens dans leur logement. Pour eux, cette « ville du quart d'heure » se conjugue avec la « ville bienveillante », cet autre concept né d'une relecture de la ville « avec un regard de senior », nouvel eldorado de la « silver économie ». Sans service de proximité, impossible en effet de retenir les seniors, dont la majorité évolue quotidiennement dans un rayon de 500 m autour de leur domicile.

Centres-villes. Le premier motif de leurs sorties est les courses, à la boulangerie (19%), au marché (14%), à la pharmacie (11%). Une raison supplémentaire pour les élus de pousser les feux des plans de redynamisation des commerces dans les centres-villes. Ces derniers peuvent compter sur une alliée : l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT),

qui intègre désormais le critère de l'impact sur la qualité de vie des seniors dans ses programmes de financement. Le premier, « Action cœur de ville », cible les villes moyennes de la « France périphérique » chère au géographe Christophe Guilluy. De Limoges, en Haute-Vienne (133 000 habitants), à Foix, dans l'Ariège (10 000 habitants), celui-ci profite à 220 municipalités. Le second, baptisé « Petites villes de demain », bénéficie à 1 600 communes de moins de 20 000 habitants. Leur périmètre



Sans services de proximité, impossible de retenir les seniors, dont la majorité évolue quotidiennement dans un rayon de 500 m autour de leur domicile.

englobe l'habitat, les commerces, les services publics, les espaces publics... et la mobilité.

Il est en effet urgent d'inciter les seniors à sortir de chez eux à pied : pour une partie d'entre eux, l'invasion des nouveaux engins de locomotion - vélos, trottinettes électriques, gyropodes et autres gyroroues - a achevé de transformer les villes en « jungles urbaines ». Les principales métropoles assurent vouloir recréer des cheminements adaptés aux seniors grâce à la suppression des obstacles sur les trottoirs, l'installation de feux tricolores à minuterie, l'ajout de bancs, de toilettes publiques et d'espaces verts sécurisés par la présence de gardiens. Des déclarations aux actes, il y a un pas cependant.

L'autre bataille des édiles est celle des services d'aide et de soins pour les personnes âgées. Les experts estiment qu'il faudra recruter 350 000 professionnels d'ici 2025 pour faire face à la hausse des besoins, en commençant par les aides à domicile, les aides-soignantes et les infirmières. C'est l'un des principaux gisements d'emplois d'avenir. On recense actuellement 830 000 équivalents temps plein sur le créneau de l'accompagnement des personnes en perte d'autonomie. Le défi est colossal car l'attractivité de ces métiers est en berne, tous territoires confondus. Des médecins gériatres (la moitié des postes sont non pourvus) aux aides à domicile, 80% des employeurs se heurtent à des difficultés de recrutement. Le gouvernement a ouvert le chantier des formations et des rémunérations à l'occasion du Ségur de la Santé. Les communes rivalisent d'innovation pour résoudre la question du logement et du déplacement des salariés les plus modestes. L'un des plus grands défis est d'ancrer ces services dans les lieux de vie, à la ville comme à la campagne.

M.R.

Les villes moyennes, championnes de l'accueil des seniors

L'HISTOIRE DE GRANVILLE, bâtie sur un rocher du Cotentin, remonte à Guillaume Le Conquérant tandis que celle d'Arcachon, posée au bord de l'océan Atlantique, face au Cap Ferret, débute au milieu du XIX^e siècle, lors de l'arrivée du chemin de fer de Bordeaux. Voilà pour les différences entre ces deux ports et stations balnéaires. Très courues des estivants, l'une et l'autre attirent depuis quelques années, de surcroît, de nombreux retraités. Les 12 500 habitants de la ville natale d'André Derain et de Christian Dior et les 10 800 habitants de la « ville aux quatre saisons » qu'affectionnaient Toulouse Lautrec et François Mauriac, en comptent plus de 40%. Un record pour cette catégorie. Seule Andernos, l'éternelle rivale d'Arcachon, les surpasse avec 52%. Peu étonnant que ces trois noms soient régulièrement cités en tête des palmarès des villes françaises où il fait bon vivre pour les seniors.

Il faut reconnaître que leur écrin a un charme fou. A Granville, les Parisiens qui aiment les embruns vivifiants et les grandes plages de sable se battent pour acquérir une vieille maison en granit à l'intérieur de la ville haute. On y domine l'un des seuls ports en eau profonde de la côte, où cohabitent pêcheurs et amoureux de la voile. Ou alors ils se rabattent sur Saint-Pair-sur-Mer, à ses pieds. Relié par un train direct à la capitale, ce décor authentique reste encore accessible aux bourses moyennes. Pour les retraités bien nantis et appréciant la douceur de vivre, Arcachon détient le record de l'ensoleillement sur la côte atlantique, avec 2 200 heures par an, et offre un choix de belles villas d'époque. Mais ce n'est pas leur seul atout. Chacune dispose aussi des avantages que procure un tissu économique vivant.

Thalassothérapie. La « Monaco du Nord » et son agglomération de 44 000 habitants a su préserver un commerce de proximité et possède des infrastructures clés pour les seniors, dont un hôpital et un centre de thalassothérapie réputé. Elle est membre du Réseaux francophone des

Parmi les petites et moyennes villes qui attirent les seniors, on retrouve Vannes, Narbonne, Cannes, Paimpol ou Saint-Hilaire-de-Riez en Vendée. Toutes sont situées sur le littoral, de préférence dans sa partie nord-ouest, encore abordable

Villes Amies des Aînés - dont François Rebsamen, le maire de Dijon, vient de céder la présidence - qui distingue les cités revendiquant une attention particulière aux conditions de vie des seniors. Au centre d'une aire urbaine de 65 000 habitants, Arcachon la bourgeoise revendique 600 commerces et une centaine de prestataires de services, et Bordeaux est juste à côté.

Parmi les petites et moyennes villes qui attirent les seniors, on retrouve aussi Vannes, Narbonne, Cannes, Paimpol ou Saint-Hilaire-de-Riez en Vendée. Toutes sont situées sur le littoral, de préférence dans sa partie nord-ouest, encore abordable, et là où l'économie fonctionne toute l'année.

A côté de ces destinations prises d'assaut depuis la crise sanitaire, les noms de petites communes confidentielles adossées à des métropoles régionales commencent à s'inviter dans les classements. C'est le cas d'Avanne-Avenay, en périphérie de Besançon, d'Aiguilhe, voisine du Puy-en-Velay, ou encore de Lessy, près de Metz, qui figure dans le dernier palmarès du *Figaro*. Sur une base de 30 000 communes, ce dernier a retenu dans son enquête les 2800 affichant plus de 10% de retraités pour les passer au crible de cinq paramètres : le prix du logement et les services, l'offre de santé, les activités de loisirs, le cadre de vie et le taux de retraités. Des retraités qui ne désirent rien tant que de vivre près des commodités offertes par les métropoles d'équilibre, mais sans en supporter les nuisances.

M.R.